Stadt Overath, 3. Änderung B-Plan Nr. 124/1
Overath – Immekeppel, Lindlarer Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA):

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Mauern und Zäune als Grundstückseinfriedungen sowie Stützmauern einen Abstand von mindestens 0,50 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten müssen. Frei wachsende Hecken als Grundstückseinfriedung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in einem Abstand von mindestens 1,00 m zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzupflanzen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Hecken, Gebüsche, Feldgehölze der Pflanzliste 1 je nach Wüchsigkeit in einem Raster von 1 bis 2 m zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

3.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

3.1.1 Dachform/Dachneigung

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig; auf untergeordneten Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,5 m nicht überschreiten. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3 Dacheindeckung

Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachstein, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig.

3.1.4 Fassaden

Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig. Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

3.2 Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen

3.2.1 Stützwände

Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gem. der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und Mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

4. Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche

Der Ausgleich des Eingriffs in das Bodenpotential erfolgt durch den Erwerb von 4.099 Punkten aus dem Ökokonto Lölsberg 2. Das private Ökokonto Lölsberg 2 (Michael Becher, Lölsberg 13, 51491 Overath) umfasst die Teilflächen Gemarkung Heiliger, Flur 12, Flurstücke 32 (teilw.), 41, 146 & 294 (teilw.) Das Ökokonto wurde mit dem Anerkennungsbescheid vom 19. Mai 2011 (Az: 6711ök-114/11) genehmigt.

Der Ausgleich des Eingriffs in Grünland erfolgt durch den Erwerb von 15.110 Punkten aus dem erweiterten Ökokonto, das die Teilflächen Gemarkung Heiliger Flur 15, Flurstück 22 und Flur 13, Flurstücke 49 (teilw.), 55, 56, 67, 87, 88, 91 (teilw.) umfasst. Das Ökokonto wurde mit

dem Anerkennungsbescheid vom 22. Januar 2014 (Az: 6711ök-443/13) genehmigt.

HINWEISE

1. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

   Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
2. Mit Rechtsverbindlichkeit der 3. Änderung treten die entsprechenden überplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 124/1 zurück.

GEHÖLZLISTEN

Liste 1 – Gehölzstreifen

Hartriegel – Cornus sanguinea

Haselnuss – Corylus avellana

Weißdorn – Crataegus monogyna

~~Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus~~

Stechpalme – Ilax aquifolium

Liguster – Ligustrum vulgare

Heckenkirsche – Lonicera xylosteum

Schlehe – Prunus spinosa

Faulbaum – Rhamnus frangula

Hundsrose – Rosa canina

Salweide – Salix capra

Holunder - sambucus nigra

Wasserschneeball – viburnum opulus

Liste 2 – Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe – Clematis vitalba

Efeu – Hedera helix

Kletterhortensie – Hydranga petiolaris

Geißblatt – Lonicera caprifolium

Immergrünes Geißblatt – Lonicera henryi

Wilder Wein, fünfblättrig – Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii

Wilder Wein, dreiblättrig – Parthenocissus tricuspidata “Veitchil”